

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 21 日

津地方裁判所伊賀支部

裁判所書記官 山 田 昌 彦

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 9 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 25 日 午前 10 時 00 分 場 所 津地方裁判所伊賀支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 10 月 13 日 午前 10 時 00 分 場 所 津地方裁判所伊賀支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 10 月 9 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 10 月 9 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。

一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 8 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,740,000 5,392,000	一括	1,348,000	59,202	不明
1	2,840,000				
2	3,900,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 名張市百合が丘東二番町 |
| | 地 番 | 2 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 8. 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名張市百合が丘東二番町 2 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 6 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 8. 5 4 平方メートル
2 階 7 3. 7 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月17日

津地方裁判所伊賀支部

裁判所書記官 山 田 昌 彦

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者A・Bが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 名張市百合が丘東二番町

地 番 2 6 番

地 目 宅地

地 積 2 4 8 . 3 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 9

共有者 B 持分 1 0 分の 1

2 所 在 名張市百合が丘東二番町 2 6 番地

家屋 番号 2 6 番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 8 . 5 4 平方メートル

2 階 7 3 . 7 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 9

共有者 B 持分 1 0 分の 1



令和 8年(ケ)第 5号

令和 8年 5月13日受理

令和 8年 7月10日提出

現況調査報告書

津地方裁判所伊賀支部

執行官 鈴木 敏 夫

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 名張市百合が丘東二番町

地 番 26 番

地 目 宅地

地 積 248.34 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 9

共有者 B 持分 10 分の 1

2 所 在 名張市百合が丘東二番町 26 番地

家屋 番号 26 番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 98.54 平方メートル
2 階 73.70 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 9

共有者 B 持分 10 分の 1

(1 枚目)



執 行 官 の 意 見

■物件 1 は、物件 2 の敷地となっている。

物件 1 上にカーポート（工作物）約 16 m²が存在する。

物件 2 は、空家の状態で、第三者の占有は認められない。

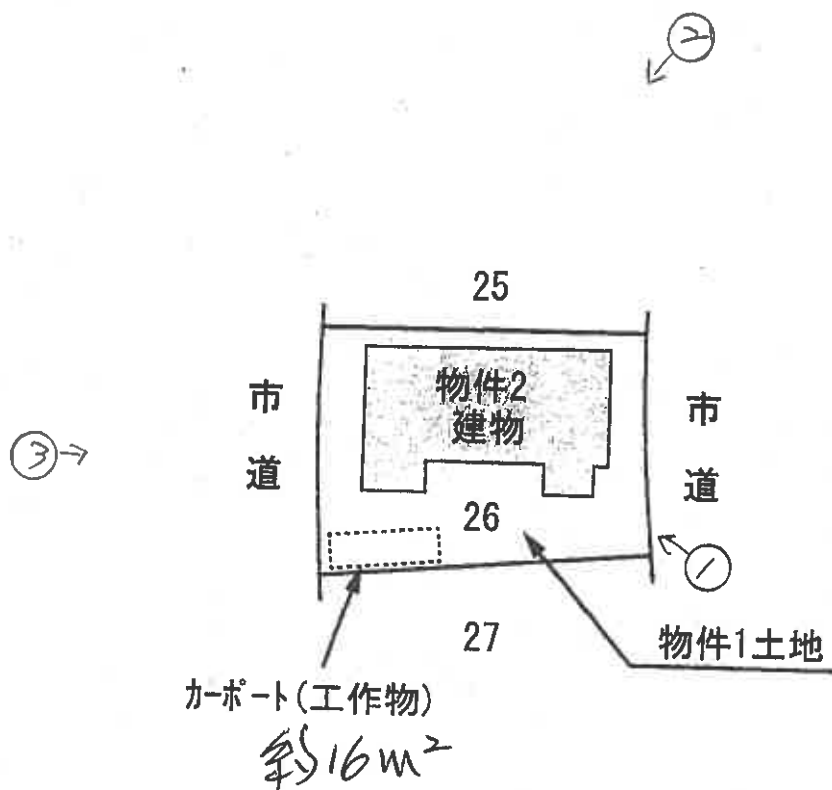
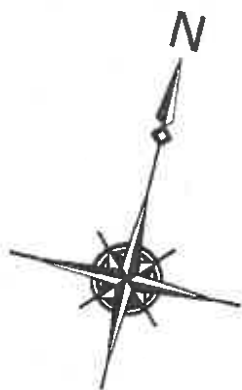
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年5月13日(水) 18:00-18:10	物件所在地	外観調査 写真撮影
8年7月2日(木) 13:00-13:20	物件所在地	立ち入り調査 写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 8年 7月 2日 目的物件は不在で施錠がされていたので、立会人 C を立ち会わせて上で解錠技術者に解錠させて、建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

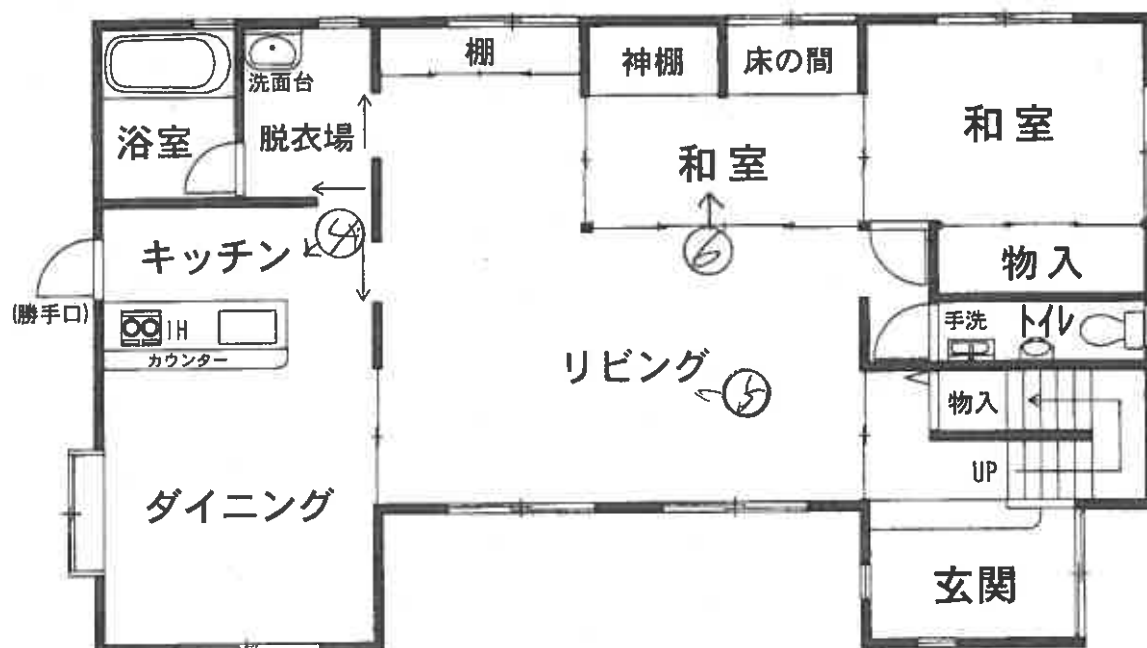
土地建物位置関係図



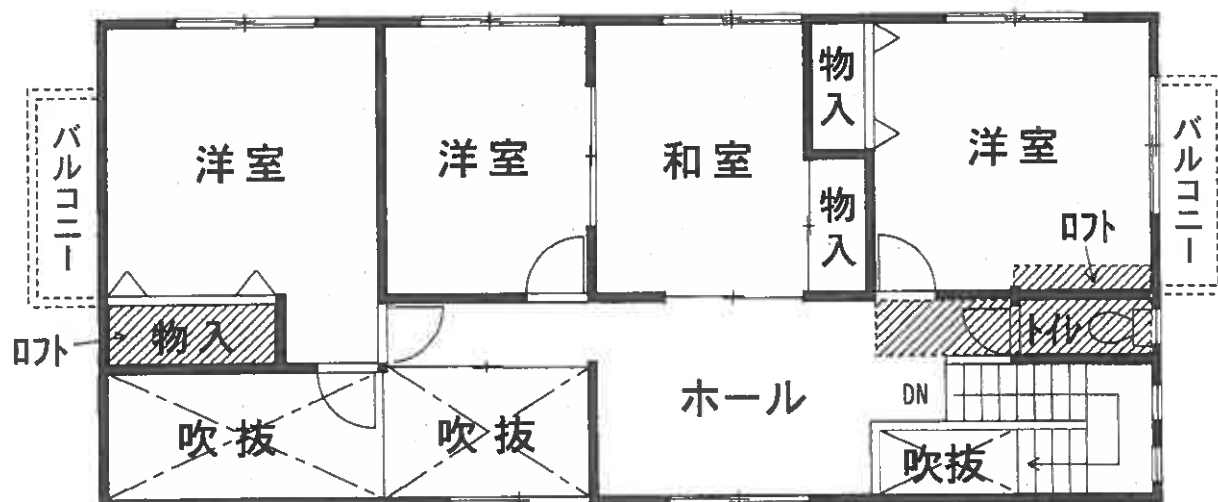
←○ 写真撮影方向位置番号

(5 枚目)

1 階



2 階



←○ 写真撮影方向位置番号

(6 枚目)



①

2026.05.13



②

物件2

2026.05.13



③

物件2

2026.05.13

(7枚目)



④

物件2
内部



⑤

同上



⑥

同上

(8枚目)

令和8年（ケ）第5号	
令和8年7月2日	現地調査
令和8年7月6日	評 価

津 地 方 裁 判 所 伊 賀 支 部 御 中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

三 輪 時 弘 印

第1 評価額

一括価格	
金 6,740,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 2,840,000 円
物件 2 (建物)	金 3,900,000 円

- 1 一括価格は、物件1，2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行う事を前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

* * * 以下 余 白 * * *

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。
- 5 その他特別の評価条件

* * * 以 下 余 白 * * *

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

物件 番号	所 在 等	登 記	現況
1	所 在	名張市百合が丘東二番町	
	地 番	2 6 番	
	地 目	宅地	
	地 積	2 4 8 . 3 4㎡	
	共 有 者	A持分1 0 分の9 B持分1 0 分の1	
2	所 在	名張市百合が丘東二番町 2 6 番地	
	家屋番号	2 6 番	
	種 類	居宅	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床 面 積	1 階 9 8 . 5 4㎡	
		2 階 7 3 . 7 0㎡	
		延べ 1 7 2 . 2 4㎡	
共 有 者	A持分1 0 分の9 B持分1 0 分の1		
物件 番号	特 記 事 項		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置・交 通	近鉄大阪線「名張」駅, 南東方, 直線距離 約 1.7 km (附属資料「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	市街地郊外の丘陵地に位置する大規模住宅団地である。		
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都 市 計 画 区 分	都市計画区域（非線引き）	
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域	
	指 定 建 ぺ い 率	60%	
	指 定 容 積 率	100%	
	防 火 規 制	建築基準法第22条区域	
	そ の 他 の 規 制	・地区計画（百合が丘地区） ・道路斜線制限, 北側斜線制限, 日影規制 ・高さ制限10m ・立地適正化計画（居住誘導区域） ・三重県景観計画区域	
画 地 条 件	・地積：248.34㎡ ・長方形, 二方路地 ・間口：約12.9m, 奥行：約18.6m ・平坦		
接 面 道 路	・東側 幅員約6m（種別：市道），舗装有, 幅員は両側側溝を含む, 道路より等高から約1.2m高く接面 ・西側 幅員約15m（種別：市道），舗装有, 歩道有, 幅員は両側側溝を含む, 道路より約3～4m高く接面 ※道路は建築基準法第42条1項1号道路		
土地の利用状況等	・現況宅地 ・物件2の建物の敷地として利用されている。 ・物件1土地の南西側にカーポート（工作物：約16㎡）が設置されている。 (附属資料：配置図等参照)		
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有	
	ガ ス 配 管	有	
	下 水 道	有	
特 記 事 項	・カーポートの下にゴミなどがまとめられて残置されている。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土地の履歴や周辺の土地利用状況等から, 土壌汚染の危険性を示す端緒はないものと思われるが汚染の有無は不明である。		

(注) 「有」, 「無」の基準については, 以下のとおり。

※「有」: 該当施設の本管から, 目的物件内への引込がなされている。

※「無」: 該当施設の本管から, 目的物件内への引込がなされていない。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）	平成14年3月3日 新築
	経 過 年 数	25年
	経済的残存耐用年数	5年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス、ボード等
	天 井	クロス、天井板等
	床	畳、フローリング等
	設 備	電気、給排水、衛生等（動作未確認）
	そ の 他	I Hクッキングヒーター
床面積（現況）	1階	98.54㎡
	2階	73.70㎡
	延べ	172.24㎡
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	建物間取図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状態	・所有者が居宅（空き家）として管理している。 （詳細については現況調査報告書参照）	
特 記 事 項	・建物2階の西側洋室に約2㎡のロフト、東側洋室に約4㎡のロフトが設置されている。 ・建物内に家電や家財の一部が残置されている。 ・建物2階のホールに家財やゴミなどがまとめられて残置されている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	30,900	1.03	248.34	1.00	7,900,000

※万円未満切捨

ア 標準画地価格・・・・・・ 別紙「標準画地価格決定表」参照。

イ 個別格差・・・・・・ 1.03

・画地条件（二方路：1.03）

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。

エ 建 付 減 価・・・・・・ 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現 況 延 床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	150,000	172.24	0.13	3,350,000

※万円未満切捨

ウ 現価率・・・・・・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{5 \text{ (注1)}}{(25 + 5) \text{ (注2)}} \} \times \frac{\text{観察減価率}}{(1 - 0.40)}$$

$$= 0.13$$

※小数点第3位四捨五入

〈注1〉経済的残存耐用年数
〈注2〉経過年数

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	7,900,000	0.40 法定地上権	3,160,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合

- ・土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) <1(1)オ> <1(2)エ> ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) <2(1)ウ> イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	7,900,000	－ 3,160,000		1.00	0.60	2,840,000
2	3,350,000	＋ 3,160,000	1.00	1.00	0.60	3,900,000
一 括 価 格 (合計)						6,740,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：特になし。

オ 競売市場修正

- ・評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 附 属 資 料

- ・ 位置図
- ・ 公図写し（法務局備付）
- ・ 地積測量図（法務局備付）
- ・ 建物図面及び各階平面図写し（法務局備付）
- ・ 配置略図（評価人作成）
- ・ 建物間取図（評価人作成）

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約6m舗装市道沿いの規模約250㎡の整形地

(2) 地価調査価格：名張 -5

所 在：名張市百合が丘東3番町77番
 価 格：31,000 円/㎡
 位 置：近鉄大阪線「名張」駅の南東方 道路距離約2.7km
 価 格 時 点：令和7年7月1日
 地 積：210 ㎡
 供給処理施設：水道, ガス, 下水
 接 面 街 路：北側, 幅員6m市道
 用 途 指 定 等：都市計画区域, 第一種低層住居専用地域
 (指定建ぺい率：60%, 指定容積率：100%)
 地 域 の 概 要：中規模一般住宅が連なる区画整然とした住宅地域

(3) 地価調査価格を規準とした価格

価 格 時 点 年 月 日	価 格 円/㎡ ア	時点 修正 イ	標準化 補正 ウ	地域 要因 エ	規準とした価格 円/㎡ ア×イ×ウ×エ
令和7年7月1日	31,000	$\times \frac{99.7}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	= 30,900

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

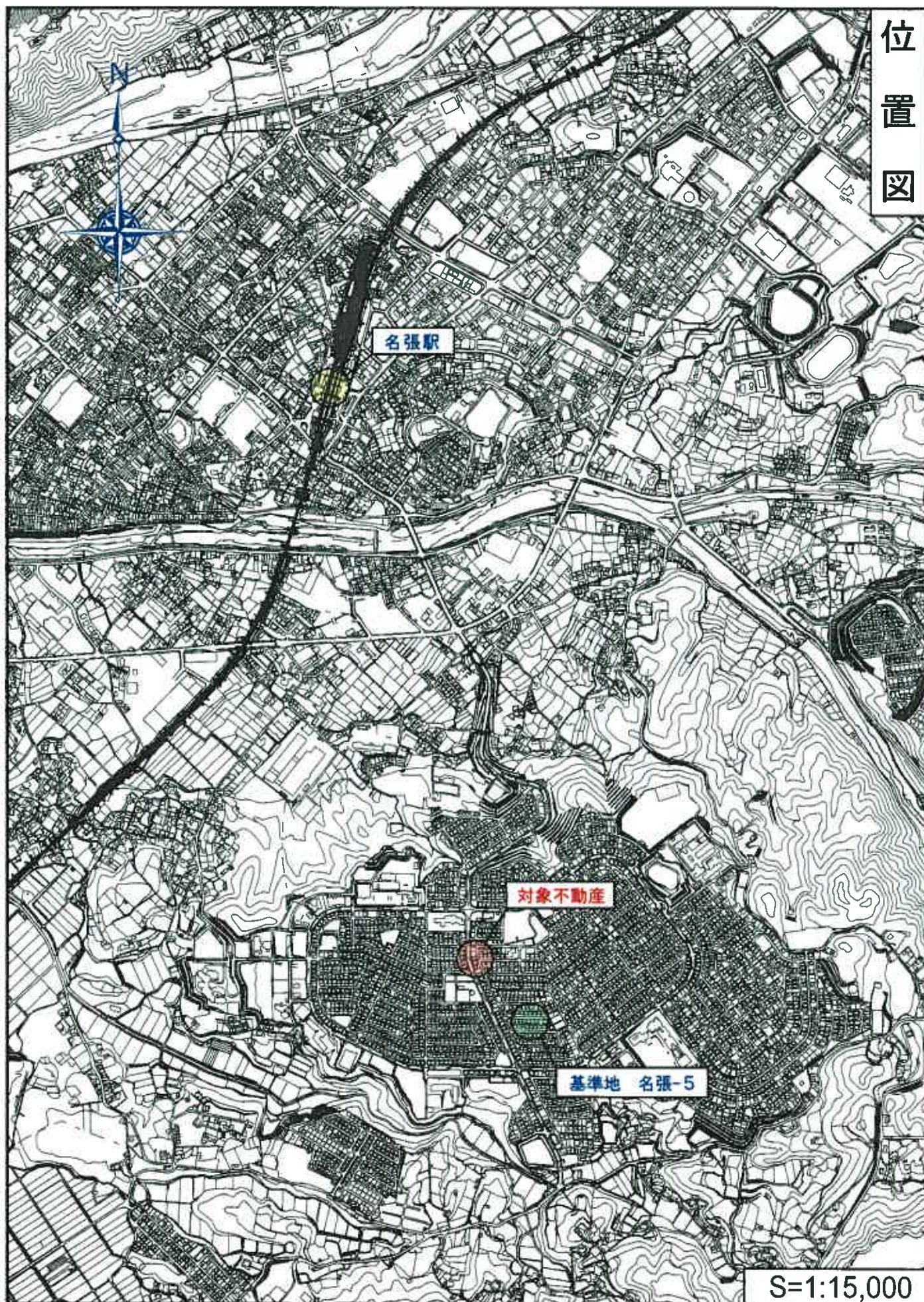
エ 主たる地域要因内訳・・・ 100

(4) 標準価格の決定

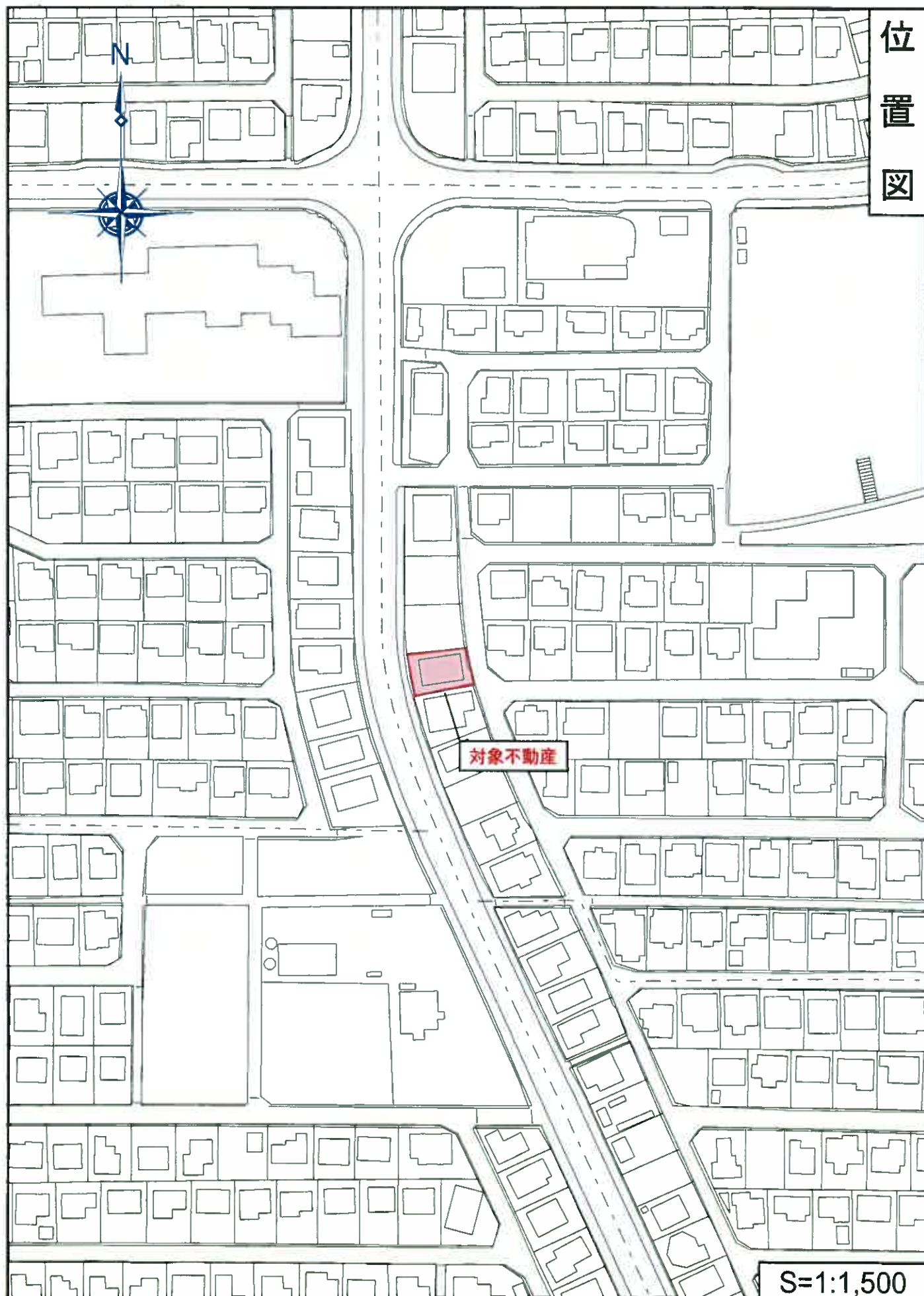
標準画地の価格は、(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し、30,900 円/㎡と決定した。

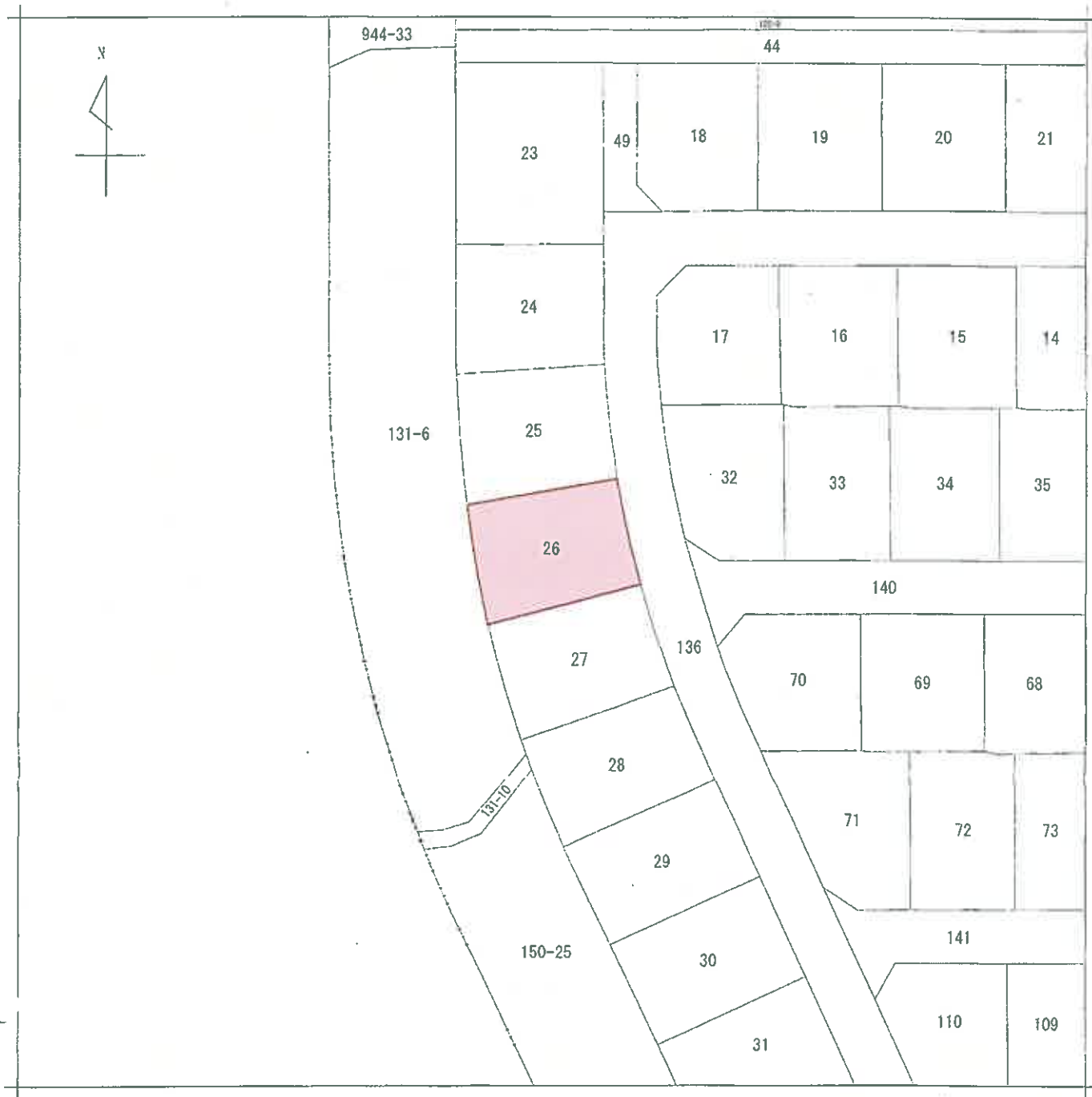
○ 標準価格 30,900 円/㎡

位置図

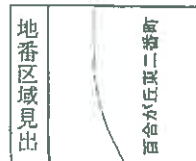


位置図





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記録した図面です。



請求部	所在	名張市百合が丘東二番町				地番	26番		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	昭和58年10月6日				備付年月日(原図)		補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(津地方法務局伊賀支局管轄)

令和8年2月26日
福岡法務局

地図整理番号：M82843

登記官

(1/1)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登記年月日：昭和58年10月6日

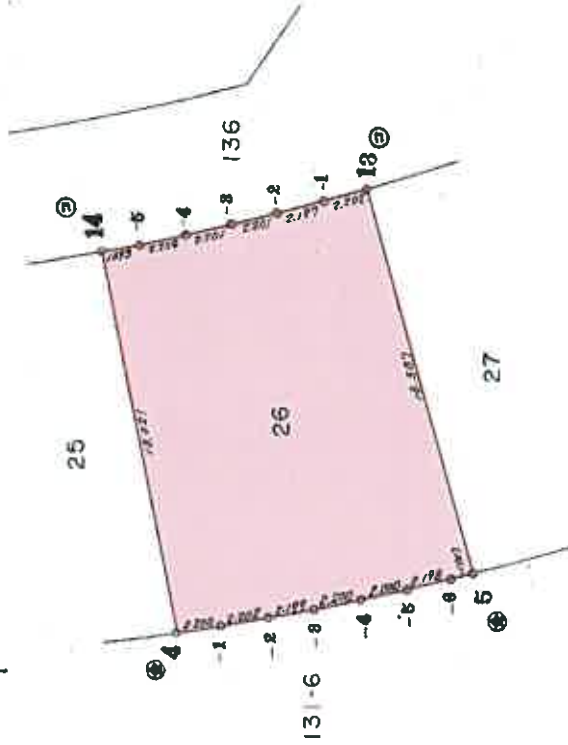
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(海地方洋務局伊賀支局(管轄))
令和8年2月26日 福岡法務局

229595

地番	26
土地の所在	名張市百合が丘東2番町

地積測量図

29
177



境界	境界線の種類
②	コンクリート杭
⑦	プラスチック杭
④	金 属 標

作製者

申請人

1/250

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

(29/196)

請求番号：5-1

登記年月日：昭和58年10月6日

1枚目と同様

30/4
177

地積測量図

26

地番

名張市百合が丘東2番町

土地の所在

229596

49979.036324
41240.520600
41128.462464
41025.916555
40923.531726
40802.360160
29725.720488
-33141.830455
-62826.951188
-40539.488899
-40660.585680
-40772.269530
-40912.455069

Y * DX

Y

X * DY

X

9458.561
9458.835
9459.168
9459.515
9459.901
9460.320
9460.764
9460.985
9479.021
9478.487
9477.992
9477.515
9477.057
-2707269.194394
94023.089642
105332.124440
113543.425482
124698.138600
133684.464840
103014.373945
2828188.620254
2711153.085660
-159395.386626
-150563.823516
-144830.475240
-135534.657125
9458.561
9458.835
9459.168
9459.515
9459.901
9460.320
9460.764
9460.985
9479.021
9478.487
9477.992
9477.515
9477.057
-115241.572728
-2800305.521038
9476.640
9476.313
-38181.382560
11712.722868
-496.692196
248.346098
248.344 -

コナリ
1/2
スベキ

A1-1-4
-154894.587
4A-1-14
-154892.722

4A-1-4
-154895.823
4A1-4-1
-154898.006
4A1-4-2
-154900.183
4A1-4-3
-154902.354
4A1-4-4
-154904.520
4A1-4-5
-154906.680
4A1-4-6
-154908.833
4A-1-5
-154909.822
4A-1-13
-154905.330
4A1-13-1
-154903.194
4A1-13-2
-154901.053
4A1-13-3
-154898.904
4A1-13-4
-154896.751

地番

申請人

1 / 1
地積

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(津地方法務局伊賀支局管轄)

令和8年2月26日 福岡法務局

劉國柱

地区整理番号: M82844

圖面階各

361200

26番

面
圖
物
建

呼番屋家

建物の所在

名張市百合が丘東2番町26番地



求積表

3.64	×	8.19	=	29.8116
6.37	×	6.37	=	40.5769
2.73	×	8.19	=	22.3587
0.91	×	6.37	=	5.7967
合 計				98.5439
床面積				98.54 m ²



求積表

6.37	x	4.55	=	28.9835
3.64	x	6.37	=	23.1868
1.82	x	5.46	=	9.9372
1.82	x	6.37	=	11.5934
合 計				73.7009
英西欄				73.70 m ²

津地方方法務局
143.8
登記

作者

縮尺 1/250

人
請
申

民

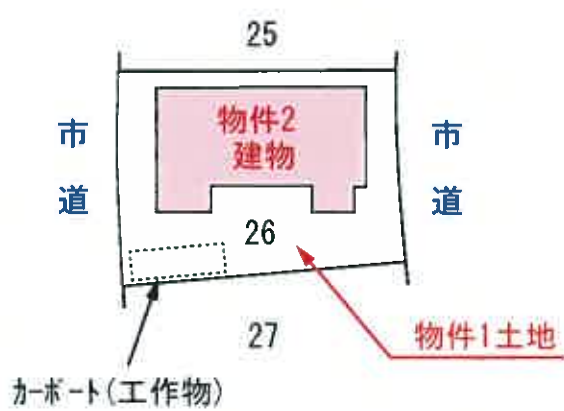
500

500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

附錄第八号、四

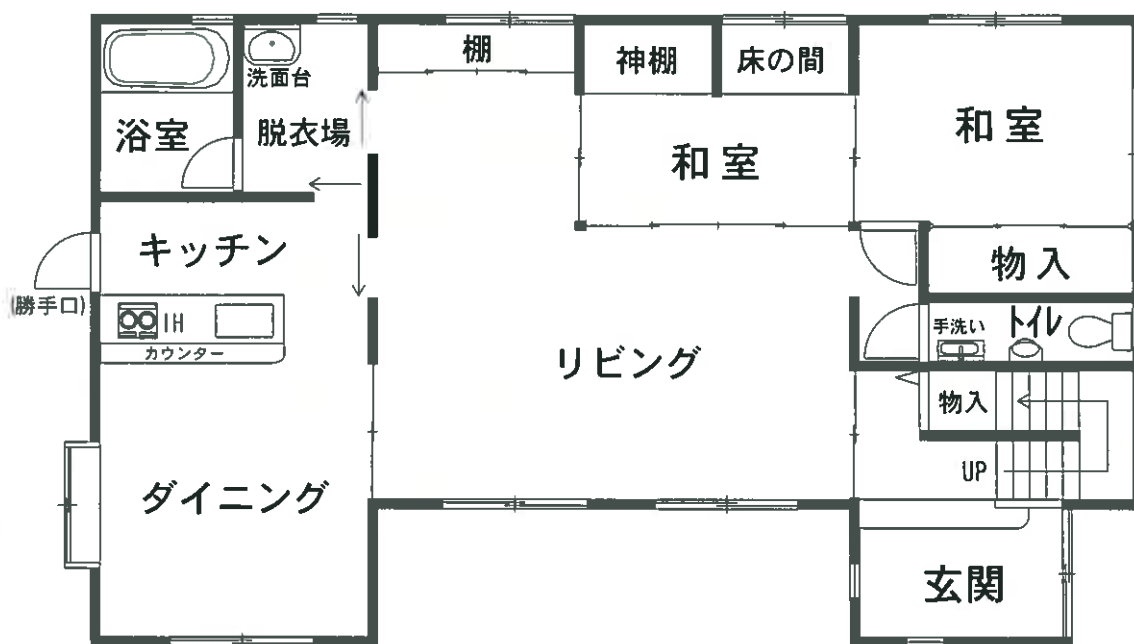
配置略図



建物間取図

(物件2建物)

1 階



2 階

